

17.97x17.47	1	עמוד 32	ידיעות חיפה	01.05.2015	47659344-2
דורון טיקוצקי צדבובים משרד עורכי הדין - 224350					

לזיהום האוויר עלולות להיות השלכות על שוק הנדל"ן

עו"ד גיל מור: לממצאי סקר זיהום האוויר עלולות להיות השפעות כלכליות, נדל"ניות ומשפטיות

משמעותיים יותר בין חלקו המזרחי לחלקו המערבי, מוסיף שווק, "אם כי הפרשי המחירים קטנים עם השנים"

הקבלן חנן שגב, בעל חברת חנן שגב יזמות ובנייה, דווקא סבור שהנתונים שהתפרסמו לא ישפיעו על רמת המחירים. שגב: "הנתונים לא מחדשים דבר, הכול היה ידוע ולא מוסתר ולכן אין לי שום ספק שמחירי הנדל"ן בעיר יישארו ללא שינוי ואף יעלו. יתרה מזו, אני רואה את ההתעניינות בפרויקטים שלנו שנמשך



עו"ד גיל מור
צילום: סטודיו שולמן

כת ללא כל קשר לנתונים המתפרסמים ולומר מזה שעיר כמו חיפה, שיש לה כל-כך הרבה מה להציע לתושביה, תמיד תהיה אטרקטיבית.

נתנאל ארנון, מנכ"ל משותף בחברת השיווק אתגרים המשווקת פרויקטים ברחבי חיפה: "לדעתי אין לנתונים השפעה על רמות המחירים כי מה שמשפיע זה ההיצע והביקוש. מי שגר היום בחיפה או מחפש דירה בעיר לא ישנה את דעתו על העיר בגלל הפרסומים האחרונים. לאורך זמן זה יכול ליצור מצב של עליית מחירים בצד המערבי לעומת הצד הפוני, אבל עקב המחסור הגדול של דירות באזור אני לא צופה הורדת מחירים כללית."

ווח הארוך לעבור טלטלה. יש לזכור שמחירי הדיור בחיפה לא ירדו בצורה דרסטית באופן מיידי אך ברור שכל משפחה תחשוב פעמיים אם לעבור לגור בחיפה המככבת בראש מצעד זיהום אוויר.

לפי מנכ"ל החברה לנדל"ן רועי שווק, "יש קשר מסוים בין רחובות שקרובים לאזורי הזיהום או שחושבים שהזיהום בהם גבוה יותר ולכן המחירים בהם מעט נמוכים יותר. הדבר נכון מאז ומתמיד.

בנווה-שאנן הקרובה יחסית למפרץ אפשר לראות הבדלי מחירים גדולים בין הרחובות שמפעלי המפרץ משקיפים מחלונותיהם למרכז השכונה. ברחובות כמו נתיב חן, יעקב חזן ויעקב סלומון, ניתן למצוא דירות חמישה חדרים ו-120 מ"ר בכניינים חדשים יחסית תמורת 1.4 מיליון ש"ח לעומת מרכז נווה-שאנן שבו קשה מאוד למצוא דירה בגודל זהה בכנייין ישן, בלי מעלית והנייה, במחיר דומה. הדבר מורגש פחות בדירות הקטנות יותר בגלל שאת רובן רוכשים משקיעים שפחות משקיעים מחשבה על איכות האוויר באזור."

"בכרמל אפשר לראות הבדלי מחירים

מאת מיכל ירון

נתוני זיהום האוויר הקשים שעל-פיהם חיפה ואזור המפרץ מובילים במקום ראשון בתחלואת ילדים ומבוגרים עלולים להשפיע על שוק הנדל"ן בעיר הן בטווח הקצר והן הארוך. על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2014, מחוז חיפה רשם קפיצה משמעותית בהיקף התחלות הבנייה - מ-4,673 בשנת 2012 ל-4,920 בשנת 2013. בסוף 2013 היו 8,725 יחידות דיור בשלב זה או אחר של בנייה. עם זאת, למרות העלייה בביקושים מצד משקיעים עדיין רמת המחירים נמוכה משמעותית מאזור המרכז. זו העיר הגדולה בישראל שעדיין ניתן למצוא בה דירות קטנות במחיר מציאה של כמיליון ש"ח.

"אין ספק שהדוח הקשה של משרד הבטיחות מצביע על כשל בטיפול בבעיית הזיהום הסביבתי באזור חיפה והקריות ויש להודות כי לממצאי הסקר עלולות להיות השלכות כלכליות נדל"ניות וגם משפטיות", מציין עו"ד גיל מור ממשרד דורון-טיקוצקי המתמחה בנדל"ן, "על-פי הדוח, חיפה בכלל ואזור המפרץ בפרט הם האזור בעל זיהום האוויר הגבוה בארץ. בעקבות זאת שוק הדיור בחיפה ובקריות הסמוכות למפרץ עלול להיכנס בטווח הקצר למסלול האטה עד כדי קיפאון בביקושים לדירות חדשות ויכול בהחלט בטווח